



# GLASNIK Grada MAKARSKE

službeno glasilo Grada MAKARSKE

Godišnja predplata 400,00 kuna  
doznauje se na žiro račun broj:  
2360000-1824900000 - Zagrebačka banka

**GODINA X**      **BROJ 3**  
Makarska 3. ožujka 2003.

Telefon: 611-334  
Telefax: 612-046  
List izlazi po potrebi

Na temelju članka 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98 i 61/00), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Makarske ("Glasnik", broj 1/99) i članka 20. Statuta Grada Makarske ("Glasnik" Grada Makarske, broj 2/02), Gradsko vijeće Grada Makarske, na svojoj 14. sjednici, održanoj 3. prosinca 2002. godine, donosi

## ODLUKU

### o Detaljnom planu uređenja područja DONJA LUKA 2 u Makarskoj

#### Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja područja DONJA LUKA 2 u Makarskoj (u daljnjem tekstu: Detaljni plan).

Detaljnim planom se utvrđuje detaljna namjena površina, režimi uređivanja prostora i opremanja komunalnom, prometnom i drugom infrastrukturom, uvjeti za izgradnju građevina, te mjere očuvanja vrijednosti prostora.

#### Članak 2.

Detaljnim planom je obuhvaćen prostor veličine oko 0,73 ha, koji je pretežno neizgrađen a smješten je uz morsku obalu (uz obalnu šetnicu). Središnjim dijelom prolazi Mosteni potok (bujica), koji je reguliran na ukupnom području.

#### Članak 3.

Plan je sadržan u elaboratu "Detaljni plan uređenja područja DONJA LUKA 2", izrađen po "URBOS-u" d.o.o. iz Splita (oznaka elaborata 274/99.), koji se sastoji od slijedećih priloga:

#### I. Tekstualni dio:

#### I. OBRAZLOŽENJE

##### 1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Detaljnog plana

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

#### 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

2.2. Detaljna namjena površina

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

#### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

2.3. Namjena građevine

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

2.5. Oblikovanje građevina

2.6. Uređenje građevnih čestica

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ulične mreže
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, elektroopskrba i javna rasvjeta)
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
5. Uvjeti i način gradnje
6. Mjere provedbe plana
7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 2. Grafički dio:**
0. GRANICE ..... 1:500
1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA ... 1:500
2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA:
- 2.a. Cestovni promet ..... 1:500
- 2.b. Vodoopskrba
- 2.c. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda ... 1:500
- 2.d. Elektroenergetika ..... 1:500
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA ..... 1:500
4. UVJETI GRADNJE ..... 1:500

#### Članak 4.

Provedba Detaljnog plana temeljit će se na ovim odredbama, kojima se definira namjena i korištenje prostora, način i uvjeti gradnje, te zaštita vrijednih područja unutar obuhvata Detaljnog plana. Svi uvjeti, kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata Detaljnog plana, sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu Detaljnog plana,

Oznaka građevne čestice	Površina građevne čestice * (m <sup>2</sup> )	Građivi dio građevne čestice			Koefficient iskorištenosti k <sub>ig</sub>	Koefficient iskorištenosti k <sub>is</sub>	Max. visina građevne *** (m)	Broj etaža
		Građivi dio građevne čestice (m <sup>2</sup> )	Max. brutto tlocrtna površina građevine ** (m <sup>2</sup> )	Razvijena brutto tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )				
S-1	850	340	300	1000	0,35	1,18	10,5	P+2+Pot
T1-1	1230	355	355	1160	0,29	0,94	14,0	P+3+Pot
T1-2	1300	705	705	2830	0,54	2,18	13,2	P+3+Pot
T1-3	1300	475	475	1975	0,37	1,52	13,2	P+3+Pot
K1-1	335	120	120	120	0,36	0,36	(*)	P (ukopana)
<b>UKUPNO</b>	<b>3715</b>	<b>1995</b>	<b>1955</b>	<b>7085</b>	<b>0,53</b>	<b>1,91</b>		

koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

#### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

##### Članak 5.

Namjena površina unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja DONJA LUKA 2 (u daljnjem tekstu: Detaljni plan) određuje se za turizam, odnosno ugostiteljsko turističke sadržaje, stanovanje, zelene parkovske i zaštite površine, te prometne površine.

Ugostiteljsko - turistički sadržaji su određeni za tri planirane građevne čestice, dok je predviđena jedna plažna građevina i jedna višestambena građevina. Zelene površine su određene na središnjem dijelu područja s obje strane postojećeg potoka te uz planirano parkiralište. Ostale površine predstavljaju kolne i kolno pješačke ulice, odnosno pješačke površine.

#### 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

##### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)

##### Članak 6.

Na području obuhvata Detaljnog plana određeno je pet građevnih čestica, prosječne veličine oko 743 m<sup>2</sup> u skladu s grafičkim dijelom elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:500. Najmanja građevna čestica od 335 m<sup>2</sup> namijenjena je za poslovnu namjenu (pretežno uslužnu, odnosno gradnju plažne građevine). Građevna čestica na kojoj je planirana višestambena građevina je veličine 850 m<sup>2</sup>, dok je veličina građevnih čestica namijenjenih za gradnju ugostiteljsko - turističkih sadržaja 1230 m<sup>2</sup> za T1-1, 1300 m<sup>2</sup> za T1-2 i 1300 m<sup>2</sup> za T1-3.

Za planirane građevne čestice određeni su slijedeći brojčani prostorni pokazatelji\*\*\*\* (površine su približne, dobivene planimetriranjem grafičkih priloga a ne stvarnim mjerenjem na terenu):

- \* orijentacijska površina građevne čestice
- \*\* tlocrtna brutto površina sa svim istacima (balkoni, strehe i sl.)
- \*\*\* visina građevine mjereno od najniže točke terena uz građevinu do vijenca građevine
- (\*) građevinu je potrebno maksimalno ukopati u teren i ozeleniti krov
- \*\*\*\* brojčani prostorni pokazatelji određeni prema članku 20. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", broj 106/98)

##### 2.2. Veličina i površina građevina (razvijena bruto površina građevine, visina i broj etaža)

##### Članak 7.

Na planiranim građevnim česticama predviđa se najveća razvijena brutto površina građevina te visina, izražena u broju etaža i u metrima, mjereno od najniže kote uređenog terena do vijenca građevine, što je dano u tablici sadržanoj u članku 6. ovih odredbi.

U koeficijent iskorištenosti za građevine T1-1, T1-2 i T1-3 ne obračunava se površina podzemnih garaža.

Uređenje potkrovlja je moguće u višestambenoj građevini i ugostiteljsko - turističkim objektima, dok je plažnu građevinu potrebno maksimalno ukopati te ravnu krovnu plohu ozeleniti, tj. urediti kao zeleni pokrov.

Potkrovljem se smatra uređen tavanski prostor, odnosno tavanski prostor kojeg je moguće urediti za potrebe stanovanja i sl. čiji nadozid iznad stropne konstrukcije ne može biti viši od 1,5 m.

##### 2.3. Namjena građevine

##### Članak 8.

Planirane nove građevine u obuhvatu Detaljnog plana namijenjene su za:

- ugostiteljsko - turističke sadržaje (smještajni kapaciteti, restorani i slični sadržaji),
- plažnu građevinu,
- rekonstrukciju/zamjenu jedne stambene građevine u višestambenu građevinu.

Građevina T1-1 je određena za ugostiteljsko - turističke sadržaje. Obvezno je uređenje otvorenog parkirališta minimalnog kapaciteta 11 PM sa pristupom s ulice Petra Krešimira IV.

Građevina T1-2 je određena za ugostiteljsko - turističke sadržaje. Obvezno je uređenje garaže za smještaj vozila u mirovanju na jednoj od etaža građevine.

Građevina T1-3 je određena za ugostiteljsko - turističke sadržaje. Obvezno je uređenje otvorenog parkirališta minimalnog kapaciteta 15 PM i jedne etaže građevine kao garaže.

Smještaj ostalog potrebnog broja vozila obvezno je riješiti u zajedničkoj podzemnoj garaži za sve tri građevine (T1-1, T1-2, T1-3) kao što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:500. Tlocrtnu površinu zajedničke podzemne garaže je moguće povećati, a ulaze u zajedničku garažu izvesti na građevnim česticama T1-2 i T1-3.

U dijelu višestambene građevine (prizemlje, eventualno i I kat) može se urediti poslovni prostor za prateće sadržaje turizmu (trgovine, ugostiteljstvo, mirni servis i usluge turistima, kancelarije i sl.). U dijelu građevine je moguće osigurati prostor za garažiranje vozila, odnosno na građevnoj čestici je potrebno riješiti prostor za smještaj potrebnog broja vozila (parkiralište).

Višestambenom građevinom se smatra građevina locirana na vlastitoj građevnoj čestici koja unutar svojih gabarita ima više od dvije stambene jedinice s pratećim pomoćnim sadržajima.

U sklopu zelene površine uz potok moguće je izgraditi građevinu za potrebe kupaća (rekviziti, prodaja, javni sanitarni čvor, garderobe i sl.). Građevina se gradi na način da se uklopi u zelenilo, odnosno ukopa ukupnim volumenom sa zelenim pokrovom, s tim da je samo južno pročelje otvoreno prema obalnoj šetnici.

##### 2.4. Smještaj građevine na građevnoj čestici

##### Članak 9.

Građevine se moraju smjestiti na građevnoj parceli unutar granica građivog dijela čestice u skladu s grafičkim dijelom elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1000.

Građevina se mora postaviti glavnim pročeljem na propisanom obveznom građevnom pravcu i na propisanoj udaljenosti od regulacijskog pravca (u pravilu 5,0 m, ili kako je označeno na grafičkom prikazu). Moguće je izmicanje do 50% pročelja građevine u odnosu na zadani građevni pravac i to uvlačenjem horizontalnog gabarita prema građevnoj čestici.

Građevinski pravac, odnosno linija određuje graničnu liniju pročelja građevine u odnosu na regulacijski pravac. Regulacijski pravac čini vanjski rub punog profila ceste, ulice ili druge javno prometne površine.

Slobodni dio građevne čestice, izvan gradivog dijela, uređuje se kao zelene, pješačke površine i površine za parkiranje vozila.

Građevine na građevnim česticama koje su namijenjene za turističke sadržaje moraju se izvesti kaskadno. Horizontalni gabarit građevina je zadan kao maksimalni istak određene etaže prema obalnoj šetnici.

Na građevinskoj čestici ne dozvoljava se gradnja pomoćnih građevina. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremišta, kiosci i sl.

### 2.5. Oblikovanje građevina

#### Članak 10.

Planirane građevine je potrebno oblikovati u skladu sa značajem prostora unutar grada Makarske, okolnom i tradicijskom gradnjom.

Osnovni volumen građevina je moguće riješiti izmicanjem, kako bi se plastikom manjih volumena građevina bolje uklopila u okoliš.

Obradu pročelja izvesti u svijetlim tonovima (poželjna je kombinacija kamen - žbuka).

Krovovi se mogu izvoditi kao kosi. Kosi krovovi se izvode s nagibom 20-35°, a svojom dužom stranom moraju pratiti liniju postojeće (planirane) ulice, odnosno obalne šetnice. Krovnu plohu kosog krovovišta izvesti od crvene kupe kanalice ili ravnog crvenog crijepa. Kod uređenih potkrovlja za stanovanje ili sl. prozori se izvode kao krovni prozori u kosini krovne plohe ili kao luminari. Na krovu je moguće postavljanje sunčanih kolektora (maksimalno mogu zauzeti 1/3 ukupne površine krovne plohe).

### 2.6. Uređenje građevnih čestica

#### Članak 11.

Slobodni dio građevne čestice, izvan gradivog dijela, uređuje se kao zelene, pješačke površine i površine za parkiranje vozila.

Zelene površine obrađuju se grmolikom autohtonim biljnim vrstama i pojedinačnim stablima. Uz pješačke površine i parkirališta je moguće saditi stabla, odnosno uređivati nadstrešnice za zaštitu od sunca ili postavljati sunčane kolektore.

Ograđivanje građevnih čestica se može izvoditi putem zelene ograde ili zidom od kamena visine do 1,0 m. Potrebno je poteze uz ulice rješavati jedinstveno, preporuča se zelena ograda.

Građevne čestice, koje graniče s potokom – bujicom ne mogu se izgrađivati na udaljenosti manjoj od 5,0 m od ruba potoka. Na tom dijelu građevne

čestice ne smiju se postavljati pomoćne građevine, visoka ograda i stabla te drugo što bi otežalo pristup potoku radi održavanja i čišćenja.

### 3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom

#### 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ulične mreže

#### Članak 12.

Na području obuhvata Detaljnog plana predviđena je gradnja dionice ulice Kralja Petra Krešimira IV s mostom (većim dijelom je ova dionica ulice izvan obuhvata Detaljnog plana), kojim se premošćuje prirodna udolina i potok. Minimalni profil te ulice iznosi 1,5 + 3,0 + 3,0 + 1,5 m, odnosno minimalnom 9,0 m. Ulica se izgrađuje i rekonstruira na području obuhvata Detaljnog plana prema grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2a. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Cestovni promet" u mjerilu 1:500. U grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:500 prikazana je južna granica građevne čestice gradske ulice.

Izgradnjom dionice ulice Kralja Petra Krešimira IV potrebno je izvesti most radi premoštenja udoline i potoka. Most je potrebno izvesti kao jednostavnu ravnu konstrukciju s upornjacima u postojećem terenu koji se hortikulturno obrađuje.

Detaljnim planom je određena južna granica građevne čestice ulice (u dijelu obuhvata Detaljnog plana) kao što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:500. S ulice Kralja Petra Krešimira IV određen je kolni pristup višestambenoj građevini i turističkom kompleksu. Dio građevne čestice ulice u obuhvatu Detaljnog plana uređuje se prema grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" a u mjerilu 1:500 i to za gradnju punog profila ceste, uključujući i most, a dio čestice se konačno uređuje kao dio javnog parka i dio zaštitnih zelenih površina. Dozvoljava se minimalno odstupanje elemenata ulice unutar građevinske čestice ulice. Moguće odstupanje se odnosi na dio ulice kojom se premošćuje udolina s potokom.

Na novoj dionici ulice Kralja Petra Krešimira IV potrebno je provesti potrebnu komunalnu infrastrukturu (voda, odvodnja, TK instalacije i elektroinstalacije). Pri tome je potrebno voditi računa o položaju pojedinih vodova u cesti: s jedne strane

ceste voda i TK instalacije, s druge strane elektroinstalacije i fekalna odvodnja, a sredinom ceste oborinska odvodnja. Prilikom gradnje predmetne dionice potrebno je istovremeno ugraditi sve potrebne komunalne i druge instalacije, posebno na dijelu koji se izvodi kao most.

Kolni pristup (kolno - pješačke površine) turističkom kompleksu, širine 6,0 m, je riješen s ulice Kralja Petra Krešimira IV. Na kolni pristup kompleksu vezana su parkirališta pojedinih građevnih čestica. Ukupno je predviđeno minimalno 26 parkirališnih mjesta na otvorenim parkiralištima, organiziranim na pojedinim parcelama (dva parkirališta). Na građevnoj čestici T1-2 obvezno je garaziranje vozila na jednoj etaži garaže.

Ukoliko je potrebno osigurati više garažnih mjesta obvezna je gradnja zajedničke podzemne garaže za sve tri građevine (T1-1, T1-2, T1-3) kao što je prikazano u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1000. Tlocrtnu površinu zajedničke podzemne garaže je moguće povećati, a ulaze u zajedničku garažu izvesti na građevnim česticama T1-2 i T1-3. Podzemnu garažu je moguće izvesti na dvije etaže. Maksimalna visina jedne etaže garaže iznosi 2,20 m.

Kod utvrđivanja potrebnog broja garažnih mjesta potrebno je osigurati minimalno jedno parkirno mjesto na 60 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine građevine. Za jedno parkirališno mjesto, prosječne veličine 2,3 x 5,0 m, potrebno je osigurati cca 25,0 m<sup>2</sup> površine (parkiranje i pristup).

Za višestambenu građevinu potrebno je osigurati minimalno onoliki broj garažnih ili parkirališnih mjesta koliko ima korisnika (1 stan/1 PM ili poslovni prostor 50 m<sup>2</sup>/1 PM).

Pješačke, odnosno kolno pješačke površine omogućavaju poprečne veze na području obuhvata plana. Uz postojeće, istočno stepenište (koje se nalazi izvan obuhvata Detaljnog plana), predviđena je rekonstrukcija zapadne poprečne pješačke (interventno pješačko kolne) veze koja se nastavlja i izvan obuhvata Detaljnog plana.

Detaljnim planom se omogućava natkrivanje potoka i uređenje pješačke staze trasom potoka.

Nova pješačka veza je predviđena unutar turističke namjene i to kao pristup građevnoj čestici oznake T1-1 sa planiranog sjevernog parkirališta.

Orijentacijske nivelete kolnih i pješačkih površina je dan u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2a. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža –

Cestovni promet" u mjerilu 1:500. Moguće su izmjene kota niveleta ceste radi prilagodavanja terenskim prilikama.

#### Članak 13.

Ukoliko se planirane turističke građevine grade prije izgradnje mosta preko udoline i Mostenog potoka, dozvoljava se proširenje postojeće ulice Petra Krešimira IV prema planiranom parkiralištu, bez formiranja i sadnje drvoreda, a kako je prikazano na grafičkom prilogu sadržanom u tekstualnom dijelu Detaljnog plana.

Nakon izgradnje planiranog mosta, obvezno je izvesti puni profil ulice što uključuje gradnju (premještanje) pješačkog pločnika i pojas zelenila s dvoredom a prema prikazu u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2a. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Cestovni promet" u mjerilu 1:500.

### 3.2. Telekomunikacijska mreža

#### Članak 14.

Na širem području je izvedena telekomunikacijska mreža na koju se priključuju sve planirane građevine (broj parica se određuje prema kapacitetima i kategoriji planiranih - turističkih građevina).

### 3.3 Komunalne instalacije

#### Vodoopskrba

#### Članak 15.

Planirane građevine se priključuju na postojeću vodoopskrbnu mrežu grada Makarske prema grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2b. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Vodoopskrba" u mjerilu 1:500.

Svaka poslovna i stambena jedinica mora imati ugrađeno vodomjerilo za mjerenje utroška vode. Tip vodomjerila investitor je dužan dogovoriti s poduzećem "Vodovod d.o.o." – Makarska.

#### Odvodnja otpadnih voda - fekalna odvodnja

#### Članak 16.

Planirane građevine se priključuju na postojeću kanalizacijsku mrežu i to na kolektor Ø 400 mm koji je položen u obalnoj šetnici (Šetalište Donja luka).

Postojeći kolektor Ø 250 mm koji je izveden s istočne strane (lijeva obala) potoka potrebno je zaštititi prilikom nove izgradnje planiranih građevina i drugih infrastrukturnih zahvata.

Svaka građevina mora imati samo jedan priključak na kanalizacijski sustav. Priključak objekta na glavni kanalizacijski kolektor je moguć preko prekidnog okna, a priključna cijev mora biti iznad tjemena cijevi glavnog kanalizacijskog kolektora.

*Odvodnja otpadnih voda – oborinska odvodnja*

#### Članak 17.

Oborinske vode se prikupljaju s javno prometnih površina i upuštaju u recipijent (potok ili more), ukoliko se mjerenjem utvrdi da se radi o onečišćenim vodama, potrebno ih je prethodno upustiti u separator ulja i masti, odnosno odgovarajuću taložnicu.

Oborinske vode s građevnih čestica, odnosno parkirališta je potrebno prikupiti i odvesti u potok. Ukoliko se radi o onečišćenim vodama (zamašćene i zauljene vode) potrebno ih je, prije upuštanja u recipijent pročititi kroz separator ulja i masti, odnosno odgovarajuću taložnicu.

Odvodnja otpadnih voda (fekalnih i oborinskih) prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2c. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Odvodnja otpadnih i oborinskih voda" u mjerilu 1:500.

*Elektroopskrba*

#### Članak 18.

Elektroopskrba područja predviđa se gradnjom nove TS 10(20)/0,4 kV koja će se smjestiti na području obuhvata Detaljnog plana. Trafostanica se smještava u sklopu osnovne građevine na građevnoj čestici oznake T1-3.

Javna rasvjeta izvest će se na novoj dionici ulice Kralja Petra Krešimira IV, na dijelu kolnog pristupa turističkom kompleksu i uz zapadnu pješačku (kolno - pješačku) poprečnu prometnicu, te uz pješačku ulicu koja se planira izvesti nakon natkrivanja potoka.

Elektroopskrba područja obuhvata Detaljnog plana prikazana je u grafičkom dijelu elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 2d. "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – Elektroenergetika" u mjerilu 1:500.

#### 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

##### Članak 19.

Javne zelene površine obuhvaćaju uređene zelene površine – javni park (Z1) i zaštitne zelene površine (Z). Smještene su na centralnom dijelu uz postojeći potok. Preporuča se sadnja visokih trajno zelenih biljnih (autohtonih) vrsta.

Javne zelene površine je moguće uređivati gradnjom pješačkih staza, postavljenjem klupa za sjedenje, fontana i drugih elemenata urbane opreme. Pješačke staze je moguće popločati u širini od najviše 0,75 m, a ostale površine obraditi kao travnjake ili površine obrađene šljunkom.

#### 5. Uvjeti i način gradnje

##### Članak 20.

Postojeća građevina na građevnoj čestici S-1 se prilikom rekonstrukcije/zamjene usklađuju s odredbama Detaljnog plana u pogledu namjene, uvjeta i načina gradnje, te oblikovanja. Postojeće privremene građevine na području obuhvata Detaljnog plana je potrebno ukloniti.

Nova gradnja obuhvaća gradnju planiranih turističkih građevina i gradnju plažne građevine u zoni poslovna namjena (pretežito uslužna K1).

Planirane turističke građevine u obuhvatu Detaljnog plana namijenjene su za ugostiteljsko - turističke sadržaje, odnosno za smještaj turista, uređenje restorana i drugih ugostiteljskih sadržaja (čestice T1-1, T1-2 i T1-3). Građevine nije moguće realizirati bez planiranih parkirališta na građevnoj čestici, za koja su dati minimalni kapaciteti otvorenog parkirališta i potrebnog garažnog prostora u građevinama na građevnim česticama oznake T1-2 i T1-3, te zajedničkoj podzemnoj garaži za sva tri objekta (ukoliko se pokaže da parkirališta i garaže u objektima nemaju dovoljan kapacitet). Kolni pristup je osiguran s ulice Kralja Petra Krešimira IV.

Za konačno funkcioniranje svih predviđenih sadržaja obavezna je gradnja dionice ulice Kralja Petra Krešimira IV, tako da se povežu postojeći dijelovi ceste u kontinuitetu i ostvari značajna zaobalna kolna prometnica grada Makarske. U I fazi je moguće koristiti kolni ulaz iz istočnog smjera ulice Petra Krešimira IV, bez izgradnje punog profila ulice a prema grafičkom prikazu koji je sadržan u tekstualnom dijelu Detaljnog plana.

Planirane turističke građevine (T4) se izvode kaskadno prema zadanim, maksimalnim gabaritima pojedinih etaža što je prikazano na grafičkim priložima i karakterističnim poprečnim presjecima datim u prilogu tekstualnog dijela Detaljnog plana.

Na građevnoj čestici oznake T1-3 obavezna je gradnja nove TS 10(20)/0,4 kV.

Građevine se moraju smjestiti na građevnoj čestici unutar granica građivog dijela čestice u skladu s grafičkim dijelom elaborata Detaljnog plana, kartografski prikaz broj 4. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:500. Građevina se mora postaviti na propisanom

obveznom građevnom pravcu i na propisanoj udaljenosti od regulacijskog pravca (u pravilu 5,0 m ili kako je označeno na kartografskom prikazu).

Slobodni dio građevne čestice, izvan građivog dijela, uređuje se kao zelene, pješačke površine i površine za parkiranje vozila. Na građevnoj čestici je potrebno urediti zelene površine, obrađene sa visokim i grmolikim zelenilom. Uz pješačke površine i parkirališta je moguće saditi stabla, odnosno uređivati nadstrešnice za zaštitu od sunca.

Ograđivanje građevnih čestica može se izvoditi kao zelene ograde ili kao kameni zid visine do 1,0 m, mjereno od kote uređenog terena građevne čestice. Nije predviđeno uređivanje ograda građevnih čestica prema obalnoj šetnici. Ograde građevnih čestica prema ulici Kralja Petra Krešimira IV, ukoliko se postavljaju, potrebno je rješavati jedinstveno i u potezu (poželjno zelene ograde).

*Rekonstrukcija postojećih građevina*

#### Članak 21.

Rekonstrukcija/zamjena postojeće građevine predviđa se na građevnoj čestici namijenjenoj za stanovanje, oznake S-1 (višestambena građevina). Sjevernu i istočnu granicu građevne čestice oblikuju kolna ulica (granica građevne čestice ulice) i poprečna pješačka ulica. Rekonstrukcija postojeće građevine vrši se prema uvjetima ovoga plana. Moguće je i u cijelosti ukloniti postojeću građevinu i zamijeniti je novom građevinom u skladu s uvjetima iz ovog Detaljnog plana.

Načelno se utvrđuje položaj vodova komunalne infrastrukture u prometnici na način da se TK vodovi i cjevovod vodoopskrbe vode jednom stranom ulice a kabel elektroopskrbe i javne rasvjete s kolektorom fekalne odvodnje drugom stranom ulice. Oborinska odvodnja se u pravilu vodi sredinom kolnika ulice.

#### 6. Mjere provedbe plana

##### Članak 22.

Mjere provedbe Detaljnog plana se odnose na obvezu izrade projekata javno prometnih površina i planirane komunalne infrastrukture (TK instalacija, elektroenergetike, posebno planirane TS 10/0,4 kV, vodoopskrbe i odvodnje).

Na osnovu izvoda iz ovog Detaljnog plana moguće je ishoditi građevnu dozvolu za građenje planiranih građevina i drugih zahvata na uređenju prostora.

#### 7. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

##### Članak 23.

Obzirom da se planira gradnja turističkih građevina ne očekuju se nepovoljni utjecaji na okoliš. Kako je kanalizacijski sustav grada Makarske izveden na tom dijelu naselja, potrebno je osigurati dispoziciju fekalnih otpadnih voda u postojeći sustav te osigurati pravilno odvođenje oborinskih voda s ispuštanjem u potok.

Oborinsku vodu s javno prometnih površina koje mogu biti onečišćene ili zamašćene (parkirališta, kolne prometnice) potrebno je prikupiti, te nakon tretiranja kroz uređaj za sakupljanje ulja i masti, te taložnice upustiti u potok – bujicu.

##### Članak 24.

Odluka o donošenju Detaljnog plana stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se u "Glasniku" Grada Makarske.

Klasa: 021-01/2002-01/3417  
Makarska, 3. prosinca 2002. godine

Predsjednik  
GRADSKOG VIJEĆA  
Dr. **Damir Mendeš**, v.r.

## S A D R Ź A J

### GRADSKO VIJEĆE

Stranica

1. Odluka o Detaljnom planu uređenja područja Donja Luka 2 u Makarskoj ..... 29



**GLASNIK**  
**Grada**  
**MAKARSKE**